



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-15

Diarienummer: EXF-2023-00182

EXN 2025-02-24

Handläggare

Charlotte Blomnell

Telefon: 031-365 00 00

E-post: charlotte.blomnell@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Peab Bostad AB, Bright Living AB, D Office Arkitekter AB, Slottsviken AB, BoKlok Mark och Exploatering AB samt Skanska Projektutveckling Sverige AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra Bro etapp 2 inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Peab Bostad AB i samverkan med Bright Living AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra bro etapp 2, inom stadsdelen Björlanda, förlängs på oförändrade villkor med tre år t.o.m. 2028-03-21
2. Markanvisning till D Office Arkitekter AB i samverkan med Slottsviken AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra bro etapp 2, inom stadsdelen Björlanda, förlängs på oförändrade villkor med tre år t.o.m. 2028-03-21.
3. Markanvisning till BoKlok Mark och Exploatering AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra bro etapp 2, inom stadsdelen Björlanda, förlängs på oförändrade villkor med tre år t.o.m. 2028-03-21.
4. Markanvisning till Skanska Sverige AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra bro etapp 2, inom stadsdelen Björlanda, överläts till Skanska Projektutveckling Sverige AB och förlängs med tre år t.o.m. 2028-03-21, med förändringen att villkoret om inhyrning av boende med särskild service utgår med i övrigt oförändrade villkor.
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med punkt 1-4 ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra Bro etapp 2 inom stadsdelen Björlanda går ut 2025-03-21. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat varpå markanvisningen behöver förlängas.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning av boende med särskild service kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas och villkoret i tidigare markanvisning föreslås därför utgå. Istället föreslås ett friliggande boende med särskild service inom detaljplanen.

Exploateringsförvaltningen föreslår därmed att markanvisningen förlängs och förändras enligt beslutspunkterna t.o.m. 2028-03-21.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att inhyrning av boende med särskild service ersätts med ett friliggande boende med särskild service bidrar, tillsammans med andra planförutsättningar, till att planområdets yta inte bedöms räcka även till bostäder för markanvisning för byggemenskap i senare skede vilket påverkar projektets markintäkter negativt.

Seriositetskontroll av aktuella bolag är utförd.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen bedöms inte påverkas av att inhyrning av boende med särskild service ersätts med ett friliggande boende med särskild service. Förvisso behöver ytterligare en byggnad uppföras och därtill ytor för utevistelse, men bedömningen är att ungefär motsvande yta annars hade tagits i anspråk för byggnad för markanvisade bostäder.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen ser det som positivt ur en social dimension att uppförande av ett friliggande boende med särskild service möjliggörs inom detaljplanen.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Peab Bostad AB

Bright Living AB

D Office Arkitekter AB

Slottsviken AB

BoKlok Mark och Exploatering AB

Skanska Projektutveckling Sverige AB

Ärendet

Markanvisningen inom detaljplan för bostäder och förskola vid Skra Bro etapp 2 inom stadsdelen Björlanda går ut 2025-03-21. Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning och förlängning av markanvisning. Markanvisningen behöver nu förlängas och förändras enligt beslutspunkterna ovan.

Planarbete pågår och detaljplanen bedöms antas tidigast i slutet av 2027. I samband med detaljplanens antagande kommer genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)	Kommentar
2016-03-21	Markanvisning	
2018-04-23	Förlängning av markanvisning	
2019-03-18	Förlängning av markanvisning	
2021-03-15	Förlängning av markanvisning	
2023-02-27	Förlängning av markanvisning.	2022-11-21 togs ett gemensamt ärende upp för förlängning av alla markanvisningar som löpte ut första halvåret 2023, inklusive Skra Bro etapp 2, men då alla bolag inte fanns med i det gemensamma tjänsteutlåtandet togs Skra Bro etapp 2 upp separat för förlängning 2023-02-27.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och förskola vid Skra bro – etapp 2, inom stadsdelen Björlanda.
Berörda fastigheter: Del av fastigheterna Hovgården 1:2, 1:3 och 1:13.

Syfte/omfattning av markanvisning

Cirka 265 bostäder är markanvisade. Antalet bostäder är ungefärligt och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutliga utformning och i båda fallen fördelas bostäderna mellan markanvisade aktörer.

Status/anledning till förlängning

Detaljplanarbetet, som är i tidigt skede före samråd, har tidigare varit pausat för frigörande av resurser till andra prioriterade projekt. Detaljplanarbetet återupptogs under våren 2024. Antagande av detaljplanen bedöms ske tidigast i slutet av 2027. Markanvisningen upphör att gälla 2025-03-21 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av nu gällande villkor som ställdes i tidigare markanvisning

Peab Bostad AB och Bright Living AB (småhus och bostadsrätter i flerbostadshus):

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmaken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kan bli krav på lokaler för offentlig och/eller kommersiell service.
- Miljöanpassat byggande.

- Lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag i enlighet med bolagets ansökan.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Social hänsyn; lärlingsanställningar/visstidsanställningar.

D Office Arkitekter AB och Slottsviken AB (småhus):

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmaken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kan bli krav på lokaler för offentlig och/eller kommersiell service.
- Miljöanpassat byggande.
- Lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag i enlighet med bolagets ansökan.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Social hänsyn; lärlingsanställningar/visstidsanställningar.

Skanska Sverige AB, föreslås överföras till Skanska Projektutveckling Sverige AB, (hyresrätter i flerbostadshus) och BoKlok Mark och Exploatering AB (småhus och bostadsrätter i flerbostadshus)

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmaken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt.
- Kan bli krav på lokaler för offentlig och/eller kommersiell service.
- Miljöanpassat byggande.
- Lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag i enlighet med bolagets ansökan.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Social hänsyn; lärlingsanställningar/visstidsanställningar.

Hyresrätt:

- Villkor för hyresrätterna att kommunen ska ges möjlighet att hyra minst 8 lägenheter för boende med särskild service (BmSS) samt yta för gemenskap och personal i den planerade byggnationen. – **föreslås utgå**
- Löpande upplåta två lägenheter i befintligt eller framtida bostadsbestånd till kommunalt kontrakt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt alternativt överlåtas med överlåtelseförbud.

Förslag till förändringar i markanvisningen

I det ursprungliga markanvisningsavtalet med Skanska Sverige AB finns ett villkor avseende hyresrätterna att kommunen ska ges möjlighet att hyra minst 8 lägenheter för boende med särskild service samt yta för gemenskap och personal i den planerade byggnationen. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning av boende med särskild service kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas och villkoret i tidigare markanvisning föreslås därför utgå. Istället föreslås ett friliggande boende med särskild service inom detaljplanen.

Förändringen ovan bidrar, tillsammans med andra planförutsättningar, till att planområdets yta inte bedöms räcka även till cirka 35 bostäder för markanvisning för byggemenskap i senare skede som fastighetsnämnden tidigare har fattat beslut om.

Tidigare villkorsförändringar i markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2023-02-27 beslut att villkoret/kravet att bostäder som upplåts med hyresrätt ska annonseras och förmedlas via Boplats Göteborg tas bort.

Förvaltningens bedömning

Då detaljplanearbetet har tagit längre tid än beräknat samt att ett friliggande boende med särskild service bör prioriteras föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs och förändras enligt beslutspunkterna t.o.m. 2028-03-21.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta



Detalj-karta

